

# (仮称) 亀の井ホテル有馬 別館 新築工事

## 計画の概要

### 1. 景観影響建築行為予定者の氏名及び住所

Yakushima特定目的会社 取締役 目黒 正行

東京都港区西新橋一丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内

### 2. 設計者の氏名、住所及び連絡先

(株) IAO竹田設計 大阪第一事務所 宮本 尚平 (担当: 眞田 将希)

大阪市西区西本町1丁目4番1号 オリックス本町ビル5F

### 3. 計画名称

(仮称) 亀の井ホテル有馬 別館 新築工事

### 4. 景観影響建築行為の概要

(1) 所在及び地番	北区有馬町字地獄谷1608番、1608番1、1608番2
(2) 敷地面積	約 2,813 平方メートル
(3) 建築面積	約 1,588 平方メートル
(4) 延べ面積	約 5,999 平方メートル
(5) 高さ	約 21.9 メートル
(6) 構造	鉄骨造
(7) 階数	地上6階
(8) 建物用途	ホテル



完成予想図

## 協議の経過及び内容（計画段階）

### 1. 計画段階デザイン協議の申出年月日

令和7年11月20日

### 2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和8年1月19日

### 3. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和8年1月28日

・大屋根のひさしは、歩行者からの見え方を意識し、色彩や質感、植栽とのバランスに注意し、有馬のまちなみに調和したデザインとなるよう検討してください。

・ルーバーは質感や配置のバランスに注意して、有馬の上質さを表現できるよう計画してください。

・夜間景観について

①客室の漏れ光を利用した夜間演出を検討すると共に、窓側の照明は宿泊客の有無に寄らず点灯できるよう、客室の窓際は独立した照明回路とし、施設側でコントロールできるよう設計してください。

②道路沿いの植え込みは、植栽柵部に照明器具を設置し、下から真上に植栽を照らす方法を検討してください。

③杉板の壁には間接照明の設置を検討してください。

④バックヤードを含め全ての照明を電球色にするよう計画してください。

・屋上の設備関係は、不自然な隠し方で景観の質が落ちることがないように検討してください。

### 4. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和8年2月5日

・歩行者からの見え方・対面する本館とのバランス・ホテルとしてのインパクトを考慮したデザインとしております。大屋根の庇は、杉板型枠のコンクリート打ち放しを施し、素材感を意識した仕上げとするなど有馬の街並みや山並みを意識したデザインと考えておりますので、現状で進めたいと考えます。

・塗料の質感と配置に留意して有馬の上質さを損なわないように努めます。

①照明について、事業主と協議を行い、宿泊者へまぶしさの懸念、及びイニシャルコスト・ランニングコストが上がる事を懸念し、設置なしで進めようと考えております。引き続き検討していきます。

②植栽へは、全体バランスを見ながら、照明器具を配置し、ライトアップに努めていきます。

③沿道植栽背面の杉板型枠のコンクリート打ち放し壁への間接照明については、植栽のライトアップとのバランスを考え、配置に努めてまいります。

④客室やエントランス出入口等外部から見える箇所の照明については電球色に努めて参ります。

・設置予定の館銘サインとのバランスを考慮しながら景観に配慮するような計画とします。

## 協議の経過及び内容（設計段階）

### 1. 設計段階デザイン協議の申出年月日

令和8年2月17日

### 2. 設計段階デザイン協議の申出があった旨の公告年月日

令和8年3月3日

### 3. 設計段階デザイン協議の申出に係る書面等の縦覧期間及び場所

令和8年3月3日から令和8年3月16日まで

神戸市都市局まち再生推進課窓口

### 4. 景観形成市民団体への説明の日時及び場所

令和8年2月24日（火）14時00分から

神戸市北区有馬町241丁目1番 北神区役所 有馬出張所

### 5. 景観形成市民団体への説明結果の提出年月日

令和8年2月25日

## 6. 景観形成市民団体への説明結果の主な内容

- ・ 西側の枯渇している銀泉源部分にポケットパークあるいは駐車場を造るのはどうか。  
→ 検討する。
- ・ 本館と意匠を合わせる意図はないか。  
→ 本館は建物が古いため、あくまで別物のデザインとして本計画を考えている。
- ・ サイン計画はどのように考えているか。  
→ 大きさは未定であるが、本館と同等で検討している。

## 7. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和8年3月16日

## 8. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和8年3月26日

- ・ 大屋根庇は、真っ白にならないようパースのような色合いとし、全体のバランスの中で明度差が大きくならないよう調和を考えて計画してください。
- ・ 3段擁壁のライトアップは、樹木部分の照射が非常に重要であるので、引き続きご検討ください。
- ・ 建物西側の植栽計画について
  - ① 普段立ち寄らず自然の山に戻していく場所であることを踏まえ、低木地被植栽は維持管理の観点から踏まえ、樹林の下草のような環境を形成するなど、引き続きご検討ください。
  - ② 高木は、落葉樹と常緑樹の配置を変更し、道路沿いで四季の変化を感じられるような配置をご検討ください。

## 9. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和8年4月23日

- ・ 着色立面図のマンセル値が N9 (2 階躯体立ち上がり) について、杉板型枠のコンクリート打ち放しであるため、パースの色味に近づける方向で明度を変更します。
- ・ 歩行者・本館からの見え方を考慮し、植栽をスポットライトにて計画します。尚、宅造法の基準により、3段擁壁から2段擁壁へ変更予定となります。
- ① 建物西側の低木地被は、樹林の下草となり、維持管理の容易な地被植栽（コグマザサ等）に変更します。
- ② 道路沿いに四季の移ろいを感じられるイロハモミジ等の落葉樹と常緑樹（花木含む）でバランスを取りつつ配置することで、季節感の演出が出来る道路沿いの植栽計画とします。

## 10. 協議の成立年月日

令和8年5月11日